



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

MOŽNOSTI ÚVĚROVÁNÍ PRÁVNICKÝCH OSOB OBCHODNÍMI BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI V SOUDOBÝCH PODMÍNKÁCH ČR

POSSIBILITIES OF LEGAL ENTITIES LENDING BY BANKING INSTITUTIONS AND CREDIT
UNIONS IN CURRENT CONDITIONS OF CZECH REPUBLIC.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ROMAN VÝVODA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

prof. Ing. OLDŘICH REJNUŠ, CSc.

BRNO 2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vývoda Roman

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Možnosti úvěrování právnických osob obchodními bankami a družstevními záložnami v soudobých podmínkách ČR

v anglickém jazyce:

Possibilities of Legal Entities Lending by Banking Institutions and Credit Unions in Current Conditions of Czech Republic.

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cílů práce

Teoretická východiska práce

Analýza problémů a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhu řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

PŮLPÁNOVÁ, S. Komerční bankovníctví v České republice. 1.vyd. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

REJNUŠ, O. Finanční trhy. 3. rozš. vyd. Ostrava: KEY Publishing, 2011. 690 s. ISBN 978-80-7418-128-3.

REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/2014.

L.S.

prof. Ing. Mária Režňáková, CSc.
Ředitel ústavu

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
Děkan fakulty

V Brně, dne 01.06.2014

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá možnostmi úvěrování právnických osob bankovními institucemi a družstevními záložnami. Zaměřuje se přitom na nabídku úvěrových produktů těchto institucí a její následné porovnání. Výsledkem práce je vyhodnocení jejich výhodnosti podle stanovených kritérií.

Abstract

Bachelor thesis focuses on corporate lending by banks and credit unions. It focuses on offering loan products of these institutions and provides their subsequent comparison. Results of this work is an assessment of benefits according to established criteria.

Klíčová slova

Úvěr, banka, družstevní záložna, analýza, porovnání, hypotéka

Key words

Credit, bank, credit union, analysis, comparison, mortgage

Bibliografická citace

VÝVODA, R. *Možnosti úvěrování právnických osob obchodními bankami a družstevními záložnami v soudobých podmínkách ČR*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2014, 60 s.

Vedoucí bakalářské práce prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně.
Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 30. května 2014

.....

Podpis

Poděkování

Rád bych poděkoval svému vedoucímu bakalářské práce za jeho odborné vedení a cenné rady, které mi byly poskytnuty. Také bych rád poděkoval slečnám Lucii Polákové a Johaně Vrzalové za jejich gramatické a stylistické úpravy, podporu a trpělivost.

Obsah

ÚVOD	10
2 CÍL A METODIKA PRÁCE	11
3 TEORETICKÁ VÝCHODISKA	12
3.1 BANKOVNÍ SYSTÉM	12
3.2 ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA.....	12
3.3 OBCHODNÍ BANKY V ČR.....	13
3.4 DRUŽSTEVNÍ ZÁLOŽNA	14
3.5 ÚVĚROVÉ PRODUKTY OBCHODNÍCH BANK A DRUŽSTEVNÍCH ZÁLOŽEN	15
3.6 BANKOVNÍ FINANČNĚ ÚVĚROVÉ PRODUKTY	16
3.6.1 Úvěr na provozní potřeby	16
3.6.2 Úvěr na sezónní náklady	16
3.6.3 Úvěr na investice	17
3.6.4 Úvěr na provozní a investiční potřeby.....	17
3.6.5 Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků.....	17
3.6.6 Kontokorentní úvěr.....	17
3.6.7 Lombardní úvěr	18
3.6.8 Eskontní úvěr.....	18
3.6.9 Spotřební úvěry	18
3.6.10 Emisní půjčky.....	19
3.6.11 Hypoteční úvěr	19
3.6.12 Americká hypotéka	20
3.7 CHARAKTERISTIKA VÝPOČTU ANUIT ÚVĚŘŮ A AMERICKÝCH HYPOTÉK.....	21
3.8 CHARAKTERISTIKA A VÝPOČET ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBY NÁKLADŮ (RPSN)	22
3.9 BODOVACÍ METODA	24
3.10 PODMÍNKY POTŘEBNÉ K ZÍSKÁNÍ ÚVĚRU A AMERICKÉ HYPOTÉKY.....	25
4 ANALÝZA INVESTIČNÍCH ÚVĚŘŮ A AMERICKÝCH HYPOTÉK	27
4.1 PROFILY BANKOVNÍCH INSTITUCÍ	28
4.1.1 GE Money bank, a. s.....	28
4.1.2 Komerční banka, a. s.	29
4.1.3 Sberbank CZ, a. s.	31
4.1.4 Česká spořitelna, a. s.....	32
4.1.5 Československá obchodní banka, a. s.....	34

4.1.6	Raiffeisenbank, a. s.	35
4.2	PROFILY SPOŘITELNÍCH DRUŽSTEV	36
4.2.1	Peněžní dům, spořitelní družstvo	36
4.2.2	Artesa, spořitelní družstvo.....	37
4.2.3	Akcenta, spořitelní družstvo	38
5	KOMPARACE PROVEDENÉ ANALÝZY DLE NÁSLEDNÝCH KRITÉRIÍ.....	40
5.1.1	Komparace provedené analýzy investičních úvěrů	40
5.1.2	Dílčí zhodnocení investičního úvěru	43
5.1.3	Analýza americké hypotéky	43
5.1.4	Dílčí zhodnocení americké hypotéky	46
5.1.5	Celková komparace vybraných produktů	47
5.1.6	Dílčí zhodnocení celkové komparace investičních úvěrů a amerických hypoték.....	51
6	VLASTNÍ DOPORUČENÍ PRO FINANCOVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	53
	ZÁVĚR.....	55
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	56
	SEZNAM TABULEK.....	59
	SEZNAM GRAFŮ	60

Úvod

Bakalářská práce pojednává o možnostech úvěrování právnických osob prostřednictvím produktů bankovních institucí a družstevních záložen. V případě, kterým se zabývá tato práce, se jedná o nalezení konkrétního řešení pro výstavbu skladových prostor podniku, který působí na trhu strojírenského průmyslu. Z dostupných informací dochází v podniku k rozšíření skladových prostor z důvodu stále narůstající výroby. Aby nedošlo k její omezení, firma zakoupila z vlastních finančních prostředků strojové zařízení, které následně profinancovala z dotačních programů. Zbývající vlastní finanční prostředky použila na profinancování vstupů do výroby a proto na výstavbu skladových prostorů je nucená zvolit jednu z možností financování externími zdroji.

V současné době figuruje na finančním trhu početné množství společností nabízející úvěrové produkty jak pro fyzické tak i pro právnické osoby. Díky rozsáhlé škále těchto produktů jsou možnosti klienta zorientovat se v této problematice poměrně složité. Pro výběr správného druhu financování si musí klient zejména stanovit kritéria, dle kterých se bude rozhodovat.

Tato práce je zaměřena na nalezení vhodné formy financování podle předem stanovených podmínek podniku, na základě kterých byla provedena analýza úvěrového sortimentu bank a družstevních záložen a jejich následná komparace. Dle těchto získaných informací budou následně interpretována doporučení pro financování zvoleného podniku.

2 Cíl a metodika práce

Globálním cílem této práce je zvolení nejvýhodnějšího druhu financování pro specifické potřeby podniku. K tomuto účelu je provedena analýza a komparace bankovních úvěrů poskytovaných obchodními bankami a družstevními záložnami.

Pro naplnění globálního cíle je zapotřebí si stanovit parciální cíle.

Prvním parciálním cílem je analýza vybraných bankovních úvěrů prostřednictvím obchodních bank a družstevních záložen působících na území České republiky za účelem nalezení nejvýhodnějšího typu úvěrového produktu dle požadavků managementu podniku.

Druhým parciálním cílem je komparace vybraných úvěrových produktů obchodních bank a družstevních záložen dle podnikem požadovaných kritérií.

Metodika práce

Při zpracování této bakalářské práce je použito několik vědeckých metod. Jsou to metoda analýzy a komparace.

Metoda analýzy je použita pro zpracování informací o vybraných bankovních institucích a družstevních záložnách a jejich úvěrových produktech. Dále je využita metoda o stanovení roční procentní sazby nákladů čili RPSN.

Metody komparace je využito ke srovnání úvěrových produktů a nalezení nejvhodnějšího úvěru pro danou firmu podle zvolených kritérií. K tomuto je využita **bodovací metoda** dle následujících kritérií: RPSN, úroková míra, předčasná splátka, výše úvěru.

3 Teoretická východiska

3.1 Bankovní systém

V současné době se ve vyspělých zemích setkáváme nejčastěji s dvoustupňovým bankovním systémem. Tento systém tvoří centrální banka a síť obchodních bank, kde centrální banka zabezpečuje makroekonomickou funkci, zatímco obchodní banky uskutečňují svou činnost za účelem dosažení zisku.

V České republice je rovněž využíván tento univerzální dvoustupňový bankovní systém. V roli centrální banky zde vystupuje Česká národní banka, na druhém stupni figurují komerční banky jako podnikatelské subjekty. Samotný termín „univerzální bankovníctví“ představuje obchodování bank s klasickými komerčními bankovními produkty jako přijímání vkladů, poskytování úvěrů a zprostředkování platebního styku, tak i s produkty investičního charakteru jako jsou obchody s cennými papíry, emisní obchody apod.¹

Na českém trhu působí k datu 31. 12. 2013 celkem 44 obchodních bank a 12 družstevních záložen. Největší podíl na trhu zde zastupují čtyři velké banky, jsou to Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., Komerční banka, a. s. a Unicredit bank, a. s.²

3.2 Česká národní banka

Česká národní banka (dále jen „ČNB“) je na území České republiky bankou ústřední. Jejím hlavním cílem je péče o cenovou stabilitu a do její činnosti lze zasahovat jen na základě zákona.³

Funkce a činnosti ČNB:

- Emise hotovostních peněz
- Provádění měnové politiky
- Bankovní regulace a dohled

¹ REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2012.

² Dle údajů ČNB

³ PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 2007.

- Banka bank
- Zastupuje stát na mezinárodních finančních událostech
- Banka státu⁴

3.3 Obchodní banky v ČR

Obchodní banky jsou podnikatelskými subjekty se specifickou právní úpravou, která je dána zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách. Tyto banky musí být založeny jako právnické osoby s formou akciové společnosti se sídlem v České republice, které mají za úkol přijímat vklady a poskytovat úvěry. Tyto operace se vykonávají formou komerčních obchodů. Dále mohou banky realizovat obchody investiční, které se zaměřují na nákupy a prodeje cenných papírů na vlastní účet, devizové a směnářské obchody atd. K těmto činnostem však potřebuje banka získat od ČNB bankovní licenci, jenž je vydávána na dobu neurčitou, a není ji možné přenést na jinou osobu.

Pro získání bankovní licence musí obchodní banka splnit tyto podmínky:

- Splatit základní kapitál ve výši 500 mil. Kč, kapitál musí mít nezávadný a průhledný původ
- Způsobilost osob s kvalifikovanou účastí na bance
- Odborná způsobilost managementu banky
- Obchodní plán a strategie činnosti banky
- Sídlo na území ČR⁵

Obchodní banky zajišťují tři významné funkce:

Finanční zprostředkování – tato funkce představuje přijímání peněžních vkladů a její následnou alokaci v podobě poskytnutých úvěrů. Pracuje tedy na principu ziskovosti a návratnosti. To znamená, že bankami nabyté peněžní prostředky jsou umístěny tam, kde je při určité míře rizika nejvyšší zhodnocení daných peněžních prostředků.

Emitování bezhotovostních peněz – banka vytváří bezhotovostní peníze pomocí zápisů na účtech svých klientů.

⁴ DVOŘÁK P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005.

⁵ PŮLPÁNOVÁ, V. *Komerční bankovníctví v České republice*. 2007.

Provádění bezhotovostního platebního styku – banky realizují pomocí účetních zápisů bezhotovostní platební styk mezi klienty bank, a to jak v tuzemském tak i v mezinárodním měřítku.⁶

3.4 Družstevní záložna

Družstevní záložna neboli také úvěrní družstvo je právnická osoba, jenž se řídí zákonem č. 87/1994 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech. Tato družstva realizují finanční činnost pro podporu svých členů. Tím se rozumí zejména přijímání vkladů a poskytování úvěrů. Podle právního předpisu jde tedy o činnosti, které jsou výhradně orientovány pro vlastní členy. Tak jako obchodní banky i družstevní záložny musí svou činnost vykonávat na základě udělené licence. Licenci družstevním záložnám uděluje Česká národní banka.

Zapisovaný základní kapitál družstevní záložny je stanovený s minimální hodnotou 500 tis. Kč, dále je družstvo povinné před podáním žádosti o povolení splatit částku 35 mil. Kč jako základní kapitál, popřípadě rizikový a rezervní fond.⁷ Družstvo se zavazuje mít nejméně 30 členů, které mohou být fyzické i právnické osoby s právy a povinnostmi členů nepřevoditelnými. Pojištění vkladů u těchto společností je stejné jako u obchodních bank, a to ve výši 100 % a maximálně do 100 tisíc eur.

Pro udělení povolení provozování družstevní záložny od ČNB je nutno splnit tyto podmínky:

- odborná způsobilost a důvěryhodnost žadatele,
- odborná způsobilost, důvěryhodnost a zkušenost řídících osob,
- technické a organizační předpoklady pro výkon navrhovaných činností družstevní záložny,
- reálný obchodní plán,
- odborná způsobilost a důvěryhodnost fyzických nebo právnických osob s kvalifikovanou účastí na družstevní záložně,

⁶ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 2011.

⁷ Zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech.

- průhledný a nezávadný původ základního kapitálu.

Záložna je oprávněna ukládat volné peněžní prostředky u jiných záložen nebo bank a rovněž může obchodovat s registrovanými cennými papíry. Mezi její kompetence patří také provádění směnářenské činnosti pro své členy. Naopak, družstevní záložna není oprávněna nabývat přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu jiné právnické osoby, nebo jinak zasahovat do řízení jiné právnické osoby.⁸

3.5 Úvěrové produkty obchodních bank a družstevních záložen

Je nevyhnutelné také objasnit typizaci bankovních úvěrů a představit jejich charakteristické rysy. Na bankovním trhu se vyskytuje početné množství nabízených bankovních produktů a jejich přesná typizace je poměrně složitá. Rozčlenění úvěrových produktů je tedy rozděleno podle jejich základních charakteristik následovně:

- **podle toho, zda banka poskytne klientovi peněžní prostředky, nebo převezme záruku**
 - a) peněžní úvěry a půjčky – jedná se o ty případy úvěrů, které klient obdrží formou peněz
 - b) závazkové úvěry – charakteristikou tohoto úvěru je bankou poskytnuté ručení⁹
- **podle zajištění**
 - a) nezajištěné – u objemově drobných spotřebitelských úvěrů
 - b) zajištěné osobním jištěním – ručení depotní směnkou
 - c) zajištěné věcným jištěním – v podobě zástavy movitých věcí a práv
- **podle způsobu poskytnutí**
 - a) najednou v celé sumě
 - b) může být čerpán klientem postupně v několika částkách
 - c) variabilně jako kontokorentní úvěr

⁸ Zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech.

⁹ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 2011.

- **podle doby splatnosti**

Jedná se o všeobecně uznávané kritérium, kde rozlišujeme lhůtu splatnosti úvěru.

- a) krátkodobé úvěry – lhůta splatnosti do jednoho roku
- b) střednědobé úvěry – lhůta splatnosti do 1 roku do 4 let
- c) dlouhodobé úvěry – lhůta splatnosti delší než 4 roky

- **podle metody úvěrování**

Toto kritérium respektuje odlišnosti mezi úvěrováním:

- a) podle stavu objektu,
- b) kontokorentním,
- c) revolvingovým.

- **podle účelu**

V tomto případě se zohledňuje účel, na nějž jsou úvěrové prostředky poskytovány. Jedná se např. o úvěr na pohledávky, na oběžné prostředky nebo zásoby.¹⁰

3.6 Bankovní finančně úvěrové produkty

3.6.1 Úvěr na provozní potřeby

Účelem tohoto typu úvěru je poskytování peněžních prostředků na financování pohledávek za odběrateli do doby splatnosti. Je zcela obvyklé, že předmětem úvěru jsou také zásoby a nedokončená výroba. Účel úvěru však nesmí být v průběhu čerpání úvěru změněn. Čerpání úvěru tedy probíhá jednorázově, nebo v pravidelných ve smlouvě dohodnutých termínech. Nejčastější metodou je však poskytování úvěru jednorázově.

3.6.2 Úvěr na sezónní náklady

Tento úvěr se vztahuje zejména na podniky, které svým charakterem podnikání potřebují zacetit finanční mezeru vzniklou výkyvy sezónní produkce. Úvěr je poskytován jako krátkodobý a účelový. Čerpání úvěrů může být jako v předešlém případě jednorázové nebo postupné.

¹⁰ PŮLPÁNOVÁ, V. *Komerční bankovníctví v České republice*. 2007.

3.6.3 Úvěr na investice

Význam tohoto úvěrového produktu spočívá v pořízení dlouhodobého hmotného nebo nehmotného investičního majetku. Může se jednat o sklady, stroje, zařízení apod. Nejčastěji se vyskytuje ve formě střednědobé nebo dlouhodobé době čerpání. Čerpání probíhá zejména postupně a to ve většině případů na účet dodavatele na základě předložených faktur. Splácení je prováděno převážně ve čtvrtletních splátkách.

3.6.4 Úvěr na provozní a investiční potřeby

U tohoto produktu jde o spojení dvou úvěrových produktů a úvěru na pohledávky a investičního úvěru. Výhoda zde spočívá v možnosti financování rozdílného charakteru potřeb pod jednou smlouvou. Podmínkou úvěru je, že se zde musí objevit financování investičního hmotného majetku.

3.6.5 Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků

V situaci, kdy klient není schopen uhradit peněžní prostředky na krytí svých podnikatelských potřeb, má možnost zažádat banku právě o tento typ úvěru. Jedná se o situaci druhotné platební neschopnosti klienta, kdy banka důkladně analyzuje příčiny vzniku finančních potíží a následně navrhne úvěr krátkodobý, který je zpravidla většinou čerpán jednorázově. Tento typ úvěru je však poskytován pouze kvalitním klientům s příznivým vztahem k bance a pozitivní úvěrovou historií.¹¹

3.6.6 Kontokorentní úvěr

V tomto případě lze hovořit o úvěru, který je poskytovaný na kontokorentním (běžném účtu) klienta, kde mohou peněžní prostředky přecházet do debetu. Tento debet je daný dohodnutým úvěrovým rámcem, který stanoví příslušná banka. Splatnost tohoto úvěru je krátkodobá, ale na základě domluvy klienta s bankou je možné dojít k prolongování tohoto úvěru, což vede k prodloužení úvěrového vztahu. Charakteristikou tohoto úvěru je také poměrně vysoké úročení.¹²

¹¹ PŮLPÁNOVÁ, V. *Komerční bankovníctví v České republice*. 2007.

¹² REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2012.

3.6.7 Lombardní úvěr

Typickým znakem tohoto úvěru je zajištění zástavou movitou věcí nebo práva. Je to typ úvěru, který je sjednáván na fixní částku s pevně stanovenou dobou splatnosti. Dle druhu zástavy se lombardní úvěry rozlišují na:

- lombardní úvěr na cenné papíry,
- lombardní úvěr na zboží,
- lombardní úvěr na pohledávky.¹³

3.6.8 Eskontní úvěr

Eskontní úvěr poskytuje banka prostřednictvím směnky, kterou odkoupí před jeho splatností. V situaci, kdy směnka stále není splatná, si banka účtuje tzv. diskont. Při nastalé době dospělosti (splatnosti směnky) banka předkládá směnku směnečnému dlužníkovi k proplacení. Existují dva základní druhy směnek:

- Směnka vlastní – výstavce směnky se zavazuje zaplatit majiteli směnky ve stanoveném termínu směnečnou částku. Směnečním dlužníkem se stává výstavce směnky.
- Směnka cizí – „jedná se o směnku, v níž její výstavce přikazuje svému dlužníkovi zaplatit ve stanoveném termínu majiteli směnky směnečnou sumu. Pokud směnečník akceptuje závazek podepsáním směnky, stává se hlavním směnečným dlužníkem.“¹⁴

3.6.9 Spotřební úvěry

Spotřební úvěry jsou poskytovány především fyzickým osobám pro nepodnikatelské účely. Úrokové sazby jsou relativně vysoké díky riziku, které je s nimi spojeno. Mohou být sjednány ve formě peněžních prostředků nebo prostřednictvím kontokorentního účtu. Ve smlouvě o spotřebním úvěru jsou banky povinny uvádět roční procentní sazbu nákladů (RPSN).¹⁵

¹³ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 2011.

¹⁴ Tamtéž, s. 88.

¹⁵ REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2012.

3.6.10 Emisní půjčky

Emisní půjčka je úvěr poskytnutý odkoupením dluhopisů, zejména obligací, které dlužník emituje za účelem získání peněžních zdrojů. Tyto dluhopisy odkupují banky především od velkých korporací či měst.

Emisní půjčka může být poskytnuta:

- *jednou bankou*
- *klubem bank*
- *konsorciem bank*

Výhodou emisní půjčky je z pohledu emitenta možnost získání velkých a dlouhodobých finančních zdrojů. Výhodou emisní půjčky pro věřitele je možnost odprodání obligace před lhůtou splatnosti na sekundárním trhu cenných papírů.¹⁶

3.6.11 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří k oblíbeným bankovním úvěrovým produktům a řídí se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Jeho základním rysem je způsob zajištění, který se vztahuje k zástavnímu právu nemovitosti, která se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo státu tvořící evropský hospodářský prostor. Díky tomuto zajištění se jedná pro banku o poměrně nízké riziko.¹⁷ Za předpokladu, že pohledávky hypotečního úvěru slouží jako krytí hypotéčních zástavních listů, může výše úvěru činit max. 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.¹⁸ Hypoteční úvěr je možné poskytovat účelově nebo neúčelově.

¹⁶ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 2011.

¹⁷ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005.

¹⁸ REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2012.

Maximální výše hypotéky se stanovuje dle dvou základních faktorů:

- Výše disponibilních zdrojů klienta – maximální výše hypotéky se stanovuje dle příjmů klienta.
- Cena zástavy – hypoteční úvěr musí být zajištěn nemovitostí v takové hodnotě, aby převyšovala výši poskytovaného úvěru. Velikost hypotečního úvěru se tedy odvíjí od velikosti nemovitosti. Čímž se banky zajišťují, aby v případné neschopnosti splácení klienta mohly nemovitost prodat a cena prodané nemovitosti tak splatila výši úvěru a příslušné náklady. V praxi banky poskytují úvěry maximálně ve výši 70 % nemovitosti.¹⁹

Doba splatnosti hypotéky se tak jako výše hypotéky odvíjí od schopnosti klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti. Dalším předpokladem je životnost zastavené nemovitosti. Také musíme brát ohled na ekonomickou výhodnost doby splatnosti. S rostoucí dobou splácení klesají hodnoty jednotlivých splátek, ale na druhé straně klient je nucen zaplatit více na placených úrocích.²⁰ V praxi se setkáváme s dobou splatnosti od 5 do 20 let.

Způsoby čerpání a splácení hypotečních úvěrů závisí na účelu, na který je hypotéka určena. Při koupi hotové a postavené nemovitosti se hypoteční úvěr poskytuje jednorázově. Při výstavbě nemovitosti nebo koupi nedokončené nemovitosti se setkáváme s postupným čerpáním hypotéky, kde se zástavní právo může vztahovat na právě stavěnou nebo nedokončenou nemovitost. Splácení úvěru může být, tak jako u čerpání, jednorázové nebo postupné. S jednorázovým splácením se setkáváme zřídka a váže se zejména se stavebním spořením, kdy klient platí pouze úroky z hypotečního úvěru a následný úvěr se mu splácí z jeho stavebního spoření.²¹

3.6.12 Americká hypotéka

Tento typ hypotéky se řídí zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který od roku 2004 rozšířil účelovost použití hypotečních úvěrů. Jedná se o druh hypotéky, kde klient není

¹⁹ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2005.

²⁰ Tamtéž s. 530.

²¹ Tamtéž s. 531.

zavázán bance sdělit účel této hypotéky. Banky tento produkt nabízí oproti klasickým hypotéčním úvěrům s nižší zástavní hodnotou nemovitosti tj. v rozmezí 50-70 %, ale zato s vyšší úrokovou sazbou, která však bývá menší než u klasických spotřebitelských úvěrů. Nevýhodou tohoto druhu hypotečního úvěru může být nemožnost odpočtu úroků z daní, je-li úvěr využit na jiné než nebytové účely.

3.7 Charakteristika výpočtu anuit úvěrů a amerických hypoték

Splácení úvěru je možné nazvat jako jeho umořování, které probíhá na základě umořovacího plánu. Tento plán stanoví banka spolu s klientem a následně dle tohoto plánu klient splácí ve stanovených termínech splátky svého úvěru.

Splátka se skládá ze dvou částí:

- **Úmorová část** – tato část vyjadřuje postupné splácení poskytnutého úvěru. Součtem těchto postupně splacených částek je dosaženo celkové výše poskytnutého úvěru.
- **Úroková část** – tato část představuje úrok, který klient platí bance z nesplacené části úvěru.

Splátka je tedy odvozena z následujícího vztahu:

$$\textit{Splátka} = \textit{úmor} + \textit{úrok}^{22}$$

Splátky neboli anuity se ve většině případů splácejí vždy na konci daného období, které může být měsíční, čtvrtletní, pololetní, roční apod. Výpočet splátky je odvozen od vzorce pro výpočet současné hodnoty polhůtního důchodu, tedy výpočet anuity je následující:

²² ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. 2013, s. 121.

$$a = D \cdot \frac{r}{1 - v^n}$$

kde:

a = výše splátky (anuity),

D = výše poskytnutého úvěru (současná hodnota splátek),

v = diskontní faktor $\left(\frac{1}{1+r}\right)$, kde r = úroková sazba za úrokové období,

n = počet úrokových období splácení úvěru (počet anuitních splátek).²³

Výpočet měsíčních splátek (anuit) americké hypotéky můžeme vypočítat následujícím způsobem:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}$$

kde

$a_{p.m.}$ = měsíční výše anuity,

HU = výše hypotečního úvěru,

$i_{p.m.}$ = měsíční úroková míra z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo,

n = doba splatnosti v letech.²⁴

3.8 Charakteristika a výpočet roční procentní sazby nákladů (RPSN)

Při posuzování výhodnosti úvěru nehraje důležitou roli jen úroková míra, ale hlavně roční procentní sazba nákladů (RPSN). Tato sazba zahrnuje úrokovou míru a k ní připočtené náklady se zřízením a správou úvěru. Je tedy komplexním ukazatelem nákladovosti úvěru. Výhodou tohoto ukazatele je povinnost uvádět tuto sazbu na roční bázi, které usnadňuje spotřebitelům orientaci v široké nabídce produktů obchodních bank a družstevních záložen. Povinnost uvádět RPSN ve spotřebitelské smlouvě dává

²³ Tamtéž s. 125.

²⁴ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 2007, s. 186.

věřitelům zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru.²⁵ Základními vstupními parametry pro výpočet ukazatele RPSN jsou:

- poplatky vážící se k uzavření smlouvy (administrativní poplatky),
- poplatky vážící se k posouzení žádosti o úvěr,
- poplatky za přijetí platby úvěru,
- poplatky za vedení účtu
- platby za pojištění nebo záruku

Na hodnotu RPSN má vliv:

- výše úvěru a způsob jeho čerpání,
- výše veškerých plateb spojených s poskytnutým úvěrem,
- okamžiky, kdy jsou jednotlivé platby placeny.²⁶

„Základní rovnice, kterou se stanoví roční procentní sazba nákladů, odpovídá na ročním základě celkové současné hodnotě čerpání na jedné straně a celkové současné hodnoty splátek a plateb poplatků na straně druhé, tedy:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + i_{RPSN})^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + i_{RPSN})^{-t_l}$$

kde

k = číslo čerpání úvěru, proto $1 < k < m$,

m = číslo posledního čerpání úvěru,

C_k = částka čerpání *k*,

T_k = interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1=0$,

l = číslo splátky nebo platby poplatků,

m' = číslo poslední splátky nebo platby poplatků,

²⁵ FINANACE-MEDIA. RPSN jako hlavní ukazatel úvěru. *finance.cz* [online].

²⁶ ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. 2013, s. 140 – 141.

D_l = výše splátky nebo platby poplatků

t_l = interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků,

i_{RPSN} = roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr.²⁷

3.9 Bodovací metoda

K získání pořadí podniků na základě managementem stanovených kritérií je využita bodovací metoda. Základním principem této metody je přidělení 100 bodů nejlépe hodnoceného kritéria podniku. Ostatním firmám se následně přidělí:

- Při charakteru ukazatele $[+1]$: $b_{ij} = \frac{X_{ij}}{X_{i,max}} \cdot 100$
- Při charakteru ukazatele $[-1]$: $b_{ij} = \frac{X_{i,min}}{X_{ij}} \cdot 100$

kde:

b_{ij} = bodové hodnocení i -tého podniku pro j -tý ukazatel

x_{ij} = hodnota j -tého ukazatele i -té firmě

$X_{i,max}$ = nejvyšší hodnota j -tého ukazatele (ohodnocená 100 body) v případě ukazatele charakteru $[+1]$.

$X_{i,min}$ = nejnižší hodnota j -tého ukazatele (ohodnocená 100 body) v případě ukazatele charakteru $[-1]$.²⁸

Pořadí firem se stanovuje dle výpočtu váženého aritmetického průměru bodů daných kritérií. Společnost, která získá nejvyšší počet bodů, se stává společností nejlepší.

²⁷ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 2007, s. 195.

²⁸ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 2011, s. 278.

3.10 Podmínky potřebné k získání úvěru a americké hypotéky

Získání hypotečního úvěru je v mnohých případech zcela obtížnou záležitostí, při které je potřeba naplnit podmínky stanovené obchodními bankami. Podmínky jsou ve větší míře stejné a liší se pouze detaily u každé bankovní instituce. Mezi obecné podmínky patří:

- klient musí dosáhnout věku 18ti let,
- mít trvalé bydliště na území ČR,
- mít trvalý zdroj příjmů.

Dále banka analyzuje:

- bonitu klienta,
- v případě účelového úvěru kvalitu investičního záměru,
- cenu nemovitosti, sloužící jako zástava.²⁹

Ke schválení hypotečního úvěru banka požaduje od klienta také velké množství dokladů:

- doklady totožnosti,
- aktuální výpis z běžného účtu,
- doklad o trvalém příjmu,
- doklady o závazcích a pohledávkách,
- doklady k nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí, pojistnou smlouvu k nemovitosti apod.)³⁰

²⁹ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 2007.

³⁰ Internet info, s. r. o. Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru. *mesec.cz* [online].

Proces schválení investičního úvěru je založen na individuálním přístupu jednotlivých bankovních institucí a jejich poradců. Výše úrokové míry se tedy stanovuje individuálně a závisí na finanční analýze podniku, která se určuje na základě následujících předložených dokladů:

- podnikatelský plán,
- účetní výkazy (rozvahu, výsledovku a výkaz cash-flow) za několik posledních let
- informace o předmětu podnikání,
- základní informace o společnosti,
- finanční plán po dobu splácení poskytnutého úvěru,
- potvrzení, že klient nemá žádné závazky vůči finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení,
- Prohlášení o vzájemných vazbách k jiným podnikům
- Materiály týkající se navrhovaného zajištění³¹

³¹ KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 2005.

4 Analýza investičních úvěrů a amerických hypoték

Problematika, kterou se tato bakalářská práce zabývá, spočívá v hledání možností pro získání úvěru nutného pro financování výstavby nových skladových prostor v rámci vlastního pozemku firmy. Jde o společnost s ručeným omezením se sídlem v Olomouckém kraji, která se v rámci své podnikatelské činnosti zabývá komplexním zpracováním plechů. Výše investice, kterou podnik vyžaduje na realizaci tohoto projektu je odhadována na 2 000 000 Kč, přičemž hodnota budoucí nemovitosti je oceňována na 4 500 000 Kč.

Za nejvhodnější formu financování byla zvolena možnost výběru z produktů obchodních bank a družstevních záložen, které nesou charakteristiky investičního úvěru. Jak je uvedeno níže, tento typ úvěru je v případě některých společností vázán právě na zástavbu nemovitosti. Jako druhou možnost zajímavého financování, který v České republice není zrovna obvyklý, nicméně se v praxi běžně využívá a je právně nezávadný, je financování pomocí produktu americké hypotéky. Jedná se o financování pomocí bezúčelové hypotéky, kdy jednatel společnosti může svým jménem jako fyzická osoba požádat o tento typ hypotéky a následně ho nechat profinancovat ve své společnosti.

K této analýze jsem použil informace následujících obchodních bank a spořitelních družstev:

- GE Money bank a. s.
- Komerční banka a. s.
- Sberbank CZ a. s.
- Česká spořitelna a. s.
- Peněžní dům, spořitelní družstvo
- Artesa, spořitelní družstvo
- Akcenta, spořitelní družstvo

Rovněž byly kontaktovány i instituce ČSOB a. s., Raiffeisenbank a. s. Tyto společnosti však odmítly poskytnout jakékoli bližší informace ohledně investičního úvěru, proto v rámci této práce byly analyzovány pouze produkty americké hypotéky, a to

z informací dostupných na internetových stránkách. Z důvodu srovnatelnosti všech produktů jsou do výpočtu RPSN zahrnuty poplatky za poskytnutí úvěru a poplatky za měsíční vedení úvěrového účtu.

4.1 Profily bankovních institucí

4.1.1 GE Money bank, a. s.

GE Money bank patří mezi největší bankovní společnosti v České republice. Jedná se o finanční institut vycházející ze světové společnosti General Electric Capital, v rámci které společnost GE Capital zřídila finanční divizi pod názvem GE Money. Ta v České republice sdružuje dvě fungující společnosti, a to GE Money Bank, a. s. a GE Money Auto, a. s. Společnost GE Money Bank a. s. získala již také řadu významných ocenění. Nejvíce prestižní cenu získala v roce 2013 v soutěži Zlatá koruna za svou bezkontaktní platební nálepkou, která se stala Novinkou roku.³²

GE Money bank a. s. nabízí na financování výstavby skladu úvěrový produkt Express business s fixní úrokovou mírou 7,9% p. a. Jedná se o úvěr s dobou splacení určenou na 3 roky, který zahrnuje poplatek ve výši 300 Kč měsíčně za vedení úvěrového účtu po celou dobu splacení úvěru a jednorázový poplatek 5000 Kč za samotné poskytnutí úvěru.³³

Tabulka 1 Investiční úvěr GE Money bank, a. s.

Produkt	Express Business
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	188 828,25 Kč
Roční úroková míra	7,9 % p. a.
RPSN	8,64 % p. a.
Poplatek za předčasné splacení	5 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

³² GE Money bank a. s. O společnosti GE Money. *Gemoney.cz* [online].

³³ HOLÝ, T (ústní sdělení). GE Money bank, a. s. 2014.

Banka také nabízí americkou hypotéku s následujícími charakteristikami. Roční úroková míra ve výši 8,39% p. a. s dobou splácení 5 let. Banka uvádí možnost předběžného splacení a to ve výši 0,5 % z nesplacené výše úvěru.³⁴

Tabulka 2 Americká hypotéka GE Money bank, a. s.

Produkt	Americká hypotéka
Hodnota nemovitosti	4 500 000 Kč
Výše úvěru	1 500 000 Kč
Doba splatnosti	5 let
Výše měsíční splátky	30 659,33 Kč
Roční úroková míra	8,39 %
RPSN	8,85 %
Poplatek za předčasné splacení	0,5 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

4.1.2 Komerční banka, a. s.

Komerční banka vznikla roku 1990 vyčleněním obchodní činnosti ze Státní banky Československé. V roce 1992 se po privatizaci Komerční banka stala akciovou společností. V roce 2002 vstoupila do Komerční banky mezinárodní bankovní skupina Sociétés Générale. V současné době patří Komerční banka, a. s. mezi přední bankovní instituce v České republice. To dokazuje i umístění společnosti v TOP 3 v anketě Banka roku 2013 pořádanou společností Fincetrum a. s. Stříbrnou medaili získala banka také v anketě Nejdůvěryhodnější banka roku 2013.³⁵

Tak jako u výše zmíněných bankovních institucí i zde je provedena analýza produktů Investiční úvěr a produktu typu americké hypotéky, uváděné u společnosti jako Úvěr Garant.

Komerční banka, a. s. nabídla produkt Investiční úvěr s charakteristikou pevného úročení v sazbě 8,5% p. a. se čtvrtletním splácením po dobu 3 let. Poplatky u tohoto

³⁴ HOLÝ, T (ústní sdělení). GE Money bank, a. s. 2014.

³⁵ Komerční banka a. s. O nás. *Kb.cz* [online].

produktu jsou poměrně vysoké. Jedná se například o poplatek za realizaci úvěru v základní sazbě 1 000 Kč plus 0,6 % z úvěrové částky, v tomto případě tedy celkově 13 000 Kč. Dále měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu v hodnotě 600 Kč/měsíc, celkově 21 600 Kč za 3 roky splacení. Následuje možnost předběžného splacení v hodnotě 0,6 % z výše nesplacené částky.³⁶

Tabulka 3 Investiční úvěr Komerční banka, a. s.

Produkt	Investiční úvěr
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	190 574,01 Kč
Roční úroková míra	8,5% p. a.
RPSN	9,9 % p. a.
Poplatek za předčasné splacení	0,6 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Produkt Úvěr Garant, který má charakteristiky americké hypotéky, banka nabízí s fixním úrokem na 5 let ve výši 5,99 % p. a. Parametry produktu jsou následující. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k dokončené nemovitosti. Úvěr musí být splácen v pravidelných měsíčních splátkách. Jednorázový poplatek za zpracování úvěru činí 6 000 Kč. Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu činí 150 Kč měsíčně, což činí v konečném součtu 9 000 Kč. Celkové poplatky za vedení úvěru Garant činí 15 000 Kč. Zde společnost umožňuje předčasné splacení částky bez poplatku.³⁷

³⁶ SCHMIDTOVÁ, M (ústní sdělení). Komerční banka, a. s. 2014.

³⁷ Tamtéž.

Tabulka 4 Americká hypotéka Komerční banka, a. s.

Produkt	Úvěr Garant
Hodnota nemovitosti	4 500 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	5 let
Výše měsíční splátky	38 656,30 Kč
Roční úroková míra	5,99 %
RPSN	6,49 %
Poplatek za předčasné splacení	zdarma

(Zdroj: Vlastní zpracování)

4.1.3 Sberbank CZ, a. s.

Sberbank CZ, známá do roku 2013 jako Volksbank CZ, působí na českém trhu již od roku 1993. V roce 2013 došlo ke změně společnosti Volksbank CZ na společnost Sberbank CZ a hlavním akcionářem se tedy stala společnost Sberbank Europe AG. Tato společnost se zaměřuje na poskytování bankovních služeb zejména ve střední a východní Evropě. Sberbank Europe AG dále spadá pod Sberbank Rusko - největší bankou Ruské federace.³⁸ Sberbank CZ vyhrála v roce 2013 ocenění Klienty nejprívětivější banka 2013 a dosáhla 3. místa v kategorii Nejdynamičtější banka.³⁹

Tato banka doporučila produkty Investiční úvěr a Americká hypotéka. Společnost Sberbank CZ poskytuje investiční úvěr s pohyblivou i fixní úrokovou sazbou. Společnosti nabídla investiční úvěr s fixní úrokovou sazbou 3,87% p.a. Zpracovatelský poplatek je inkasován ve výši 1,5% z výše úvěru, což je pro tento případ 30 000 Kč. Roční vedení účtu je stanoveno na 5 000 Kč/rok, v tomto případě tedy celkově 15 000 Kč. Poplatek za předčasné splacení činí 1 % z nesplacené částky.⁴⁰

³⁸ Sberbank CZ, a. s. Představení banky. *Sberbankcz.cz* [online].

³⁹ Fincentrum a. s. Výsledky. *Bankaroku.cz* [online].

⁴⁰ VYMĚTAL, T. (ústní sdělení). Sberbank CZ, a. s. 2014.

Tabulka 5 Investiční úvěr Sberbank CZ a. s.

Produkt	Investiční úvěr
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	177 332,89 Kč
Roční úroková míra	3,87 % p. a.
RPSN	5,4 % p. a.
Poplatek za předčasné splacení	1 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Společnost dále nabízí financování pomocí Americké hypotéky s roční úrokovou mírou 4,69 % p. a. s dobou splatností 5 let. Zpracovatelský poplatek by činil 8 % z úvěrové částky, což je 16 000 Kč. Banka však nabídla zpracovatelský poplatek 1 Kč. Další povinností je mít založený účet v bance. Měsíční poplatek za vedení účtu činí 150 Kč měsíčně, celkově tedy 9 000 Kč. Poplatek za předčasné splacení ve výši 1 %.⁴¹

Tabulka 6 Americká hypotéka Sberbank CZ, a. s.

Produkt	Americká hypotéka
Hodnota nemovitosti	4 500 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	5 let
Výše měsíční splátky	37 519 Kč
Roční úroková míra	4,69 %
RPSN	4,86 %
Poplatek za předčasné splacení	1 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

4.1.4 Česká spořitelna, a. s.

Vznik finanční skupiny Česká spořitelna a. s., v té době pod názvem Spořitelna česká, se datuje už od roku 1825. V roce 1992 se stává Česká spořitelna akciovou společností. Od roku 2000 podnikla Česká spořitelna, a. s. výrazný krok do budoucna a stala se

⁴¹ VYMĚTAL, T. (ústní sdělení). Sberbank CZ, a. s. 2014.

členem Erste Group. Finanční skupina Erste Group je jedna z předních finančních institucí v Evropě. Skupina Erste Group, která disponuje 16,6 milióny klientů v 7 zemích. Finanční skupina Česká spořitelna s počtem 5,3 miliónů klientů je největší bankou v České republice. Banka získala v roce 2013 řadu významných ocenění, jako jsou Banka roku 2013 v soutěži Fincentrum, stejného ocenění si odnesla v soutěži magazínu Euromoney a Global Finance.⁴²

Česká spořitelna nabízí investiční úvěr za velmi výhodných podmínek. Investiční úvěr byl sestaven s roční fixní sazbou 2,22 % na dobu 3 let. Poplatky vztahující se k tomuto produktu jsou jednorázový poplatek 5 000 Kč za zpracování úvěru, dále 200 Kč měsíčně za vedení úvěrového účtu, celkem za vedení úvěru zaplatí klient 7 200 Kč. Předčasné splacení úvěru je zpoplatněno ve výši 0,3% z nesplacené výše úvěru.⁴³

Tabulka 7 Investiční úvěr Česká spořitelna a. s.

Produkt	Investiční úvěr
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	172 740,17 Kč
Roční úroková míra	2,22 % p. a.
RPSN	2,62 % p. a.
Poplatek za předčasné splacení	0,3 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Produkt americká hypotéka společnost poskytuje s roční úrokovou mírou 7,30 % p. a. Doba splatnosti byla stanovena na 5 let. Jednorázový poplatek za zpracování hypotéky je 16 000 Kč. Dále správa hypotečního účtu je 97 Kč měsíčně, celkem tento poplatek činí 5 820 Kč. Předčasná splátka americké hypotéky se uvádí ve výši 1 %.⁴⁴

⁴² Česká spořitelna a. s. Profil České spořitelny. *csas.cz* [online].

⁴³ NAVRÁTIL, J. (ústní sdělení). Česká spořitelna, a. s. 2014

⁴⁴ Česká spořitelna, a. s. O produktu. *csas.cz* [online].

Tabulka 8 Americká hypotéka Česká spořitelna a. s.

Produkt	Americká hypotéka
Hodnota nemovitosti	4 500 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	5 let
Výše měsíční splátky	39 934 Kč
Roční úroková míra	7,30% p. a.
RPSN	8,14% p. a.
Poplatek za předčasné splacení	0,5 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

4.1.5 Československá obchodní banka, a. s.

Československá obchodní banka a. s. byla založena státem roku 1964. V roce 1999 byla privatizována a jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC bank. V roce 2007 se tato banka stala jediným akcionářem ČSOB. Mezitím společnost odkoupila i společnost Investiční a poštovní banka.⁴⁵

Tato banka získala v roce 2013 řadu ocenění, jako kupříkladu 2. místo v anketě Banka roku a 3. místo v kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku. Obě dvě soutěže byly pořádány společností Fincentrum.⁴⁶

ČSOB nabídla produkt americké hypotéky s fixní roční úrokovou mírou 7,59% na dobu 5 let. Poplatky, které byly zahrnuty do RPSN představují jednorázový poplatek v hodnotě 8 000 Kč a měsíční poplatek za vedení účtu v hodnotě 150 Kč. V našem případě tedy 9 000 za celou dobu splacení. U předčasného splacení hypotéky musí klient u této společnosti počítat se ztrátou v hodnotě 1 % z výše nesplacené hypotéky.⁴⁷

⁴⁵ Československá obchodní banka a. s. O společnosti ČSOB. *csob.cz* [online].

⁴⁶ Fincentrum a. s. Výsledky. *Bankaroku.cz* [online].

⁴⁷ Československá obchodní banka a. s. Sazebník pro fyzické osoby - občany. *csob.cz* [online].

Tabulka 9 Americká hypotéka Československá obchodní banka a. s.

Produkt	Americká hypotéka
Hodnota nemovitosti	4 500 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	5 let
Výše měsíční splátky	40 161,49 Kč
Roční úroková míra	7,59% p. a.
RPSN	8,25% p. a.
Poplatek za předčasné splacení	1 %

(Zdroj: Vlastní zpracování dle⁴⁸)

4.1.6 Raiffeisenbank, a. s.

Raiffeisenbank a. s. se vyskytuje na českém bankovním trhu od roku 1993. Většinovým akcionářem je rakouská instituce Raiffeisen Bank International AG. Tato společnost provozuje bankovní služby zejména v Rakousku a dále pak ve střední a východní Evropě. V roce 2006 se banka spojila s eBankou. Společnost patří mezi top 5 největších bank nacházející se na území ČR.

Dle informací uveřejněných na webových stránkách společnost poskytuje produkt americké hypotéky dle sazebníku s fixní roční úrokovou mírou v hodnotě 6,09% p. a. na dobu 5 let. Bylo velmi zajímavé zjistit, že společnost si neúčtuje žádný zpracovatelský poplatek, a dokonce ani měsíční poplatek za vedení účtu. To se netýká předčasného splacení hypotéky, kde společnost udává hodnotu 1% z výše nesplacené částky.⁴⁹

⁴⁸ Československá obchodní banka a. s. Úrokové sazby hypotečních úvěrů. *csob.cz* [online].

⁴⁹ Raiffeisenbank a. s. O bance. *rb.cz* [online].

Tabulka 10 Americká hypotéka Raiffeisenbank a. s.

Produkt	Americká hypotéka UNIVERZÁL
Hodnota nemovitosti	4 500 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	5 let
Výše měsíční splátky	38 749,36 Kč
Roční úroková míra	6,09% p. a.
RPSN	6,09% p. a.
Poplatek za předčasné splacení	1 %

(Zdroj: Vlastní zpracování dle⁵⁰)

4.2 Profily spořitelních družstev

4.2.1 Peněžní dům, spořitelní družstvo

Společnost Peněžní dům s právní formou spořitelního družstva byla založena roku 1996 se sídlem v Uherském Hradišti. Společnost poskytuje svým klientům zejména vedení běžných účtů a také poskytuje spotřebitelské úvěry pro občany a provozní a investiční úvěry pro právnické osoby.⁵¹

Tato společnost nabídla investiční úvěr s fixní úrokovou sazbou 9 % p. a. Tento úvěr je však zajištěn nemovitostí, a to v hodnotě max. 70 % hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je stanovena na 3 roky. Splátky probíhají čtvrtletně, vždy na konci úrokového období.

Dále si společnost účtuje poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 1 % z výše úvěru. V našem případě tedy 20 tis. Kč. Měsíční poplatek za vedení účtu je v hodnotě 200 Kč, po dobu splácení je to tedy 7 200 Kč. Dále musíme připočítat členský poplatek potřebný

⁵⁰ Finance media, s. r. o. Raiffeisenbank americká hypotéka univerzál. *finance.cz* [online].

⁵¹ Peněžní dům, spořitelní družstvo. O nás. *peneznidum.cz* [online].

pro vstup do družstva. Tento poplatek činí 100 Kč. Výše úroku za předčasnou splátku činí 0,6 %. ⁵²

Tabulka 11 Investiční úvěr Peněžní dům, spořitelní družstvo

Produkt	Investiční úvěr
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	192 034,80 Kč
Roční úroková míra	9 % p. a.
RPSN	10,25 % p. a.
Poplatek za předčasné splacení	0,6 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

4.2.2 Artesa, spořitelní družstvo

Artesa, spořitelní družstvo bylo založeno roku 1999. V tomto spořitelním družstvu je většinový vlastník společnost Artesa Capital a. s. Tato záložna měla za poslední rok bilanční sumu 3,5 mld. Kč, což ji řadí na čtvrté místo družstevních záložen dle výšky bilanční sumy.

Tento podnik nabízí investiční úvěr pod názvem Artesa DEVELOPMENT. Tento produkt byl nabídnut s fixní úrokovou sazbou 7,5% p. a., což je sazba pro nově příchozí členy je sjednávána 3 roky.

Jako další poplatky jsou uváděny poplatek za schválení úvěru 1,25 % z výše úvěru. V našem případě tedy 25 000 Kč. Vedení úvěrového účtu 250 Kč/měsíc, tedy 9 000 Kč za celé 3 roky čerpání úvěru. Členský vklad činí 100 Kč. Předčasné splacení investičního úvěru připadne na 0,25 % z výše nesplaceného úvěru. ⁵³

⁵² BARTOŠOVÁ, J (ústní sdělení). Peněžní dům, spořitelní družstvo. 2014.

⁵³ Artesa, spořitelní družstvo. Firemní finance. artesa.cz [online].

Tabulka 12 Investiční úvěr Artesa, spořitelní družstvo

Produkt	Artesa DEVELOPMENT
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	187 670,37 Kč
Roční úroková míra	7,5% p. a.
RPSN	8,87 %
Poplatek za předčasné splacení	0,25 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

4.2.3 Akcenta, spořitelní družstvo

Akcenta, spořitelní družstvo, patří do skupiny Akcenta. Toto družstvo, které bylo založeno roku 1996, tvoří skupinu Akcenta společně se společnostmi Akcenta CZ, a. s. a Akcenta Energie a. s. Spořitelní družstvo Akcenta minulý rok dosáhla bilanční sumy v hodnotě 2,7 mld. Kč. Tato bilanční suma ji z tohoto hlediska řadí na 5. místo družstevních záložen v ČR.⁵⁴

Společnost nabídla investiční úvěr, který je ručen stávající nemovitostí s fixní úrokovou sazbou 11 % p. a. Poplatky týkající se úvěru jsou zprostředkovatelský poplatek v hodnotě 20 000 Kč. Dále pak měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu v hodnotě 600 Kč/měsíc. V našem případě tedy 21 600 Kč. Členský poplatek ve výši 1 Kč. Předčasné splacení úvěru u této společnosti je stanoveno na 1 % z výše nesplaceného úvěru.⁵⁵

⁵⁴ AKCENTA CZ, a. s. Informace. *finance.akcenta.eu* [online].

⁵⁵ MRŠTNÁ, A (ústní sdělení). Akcenta, spořitelní družstvo. 2014.

Tabulka 13 Investiční úvěr Akcenta, spořitelní družstvo

Produkt	Investiční úvěr
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti	3 roky
Výše čtvrtletní splátky	197 937,42
Roční úroková míra	11 % p. a.
RPSN	12,87 %
Poplatek za předčasné splacení	1 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

5 Komparace provedené analýzy dle následných kritérií

V této kapitole bude provedena samotná analýza vybraných a výše uvedených produktů bankovních institucí a družstevních záložen. Ke komparaci byla zvolena bodovací metoda charakterizovaná v kapitole 3.10.

5.1.1 Komparace provedené analýzy investičních úvěrů

Hodnocení investičních úvěrů, jako již bylo zmíněno dříve, je provedeno pomocí bodovací metody s jednotkovými váhami a následně s diferencovanými váhami. Kritéria hodnocení jsou následující:

- RPSN
- Roční úroková míra
- Předčasná splátka

Zde je uvedena výchozí tabulka potřebná pro výpočet bodovací metody. U této tabulky (tabulka 14) byl u sloupce předčasné splátky proveden přepočít tohoto kritéria na celkovou částku splacenou podnikem při využití předčasného splacení úvěru. Důvod přepočtu i s jeho následným výpočtem je uveden v kapitole 5.1.3.

Tabulka 14 Výchozí tabulka investičních úvěrů

Srovnávané instituce	Roční úr. sazba (v %)	RPSN (v %)	Předčasná splátka (v tis. Kč)
GE Money bank, a. s.	7,9	8,64	525
Komerční banka, a. s.	8,5	9,9	503
Sberbank CZ, a. s.	3,87	5,4	505
Česká spořitelna, a. s.	2,22	2,62	501,5
Peněžní dům	9	10,25	503
Artesa	7,5	8,87	501,25
Akcenta	11	12,87	505

(Zdroj: Vlastní zpracování)

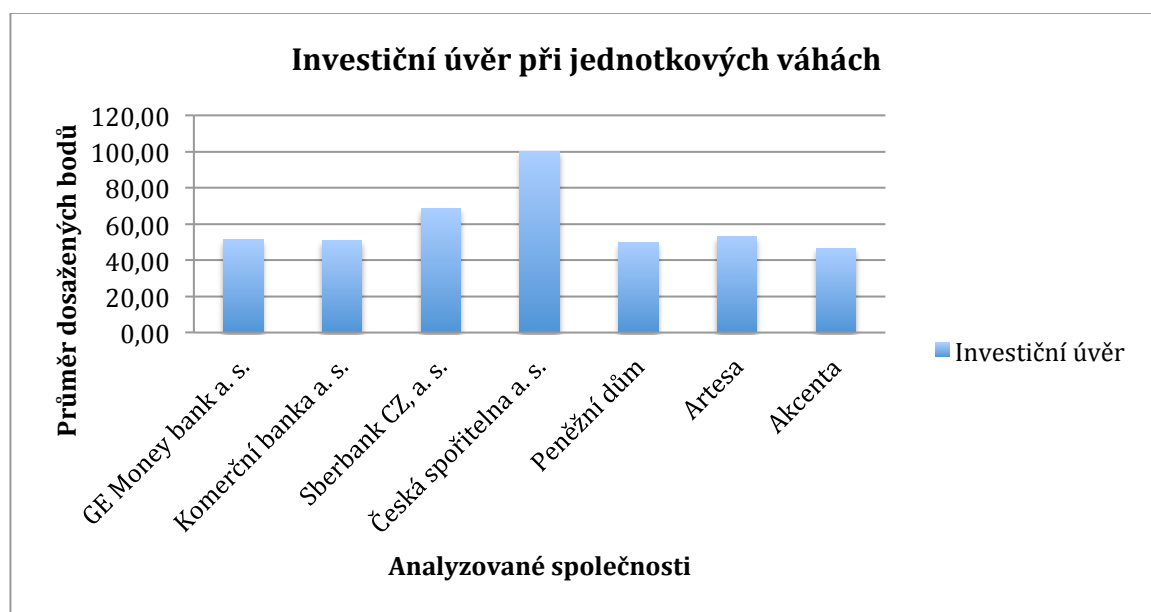
U této tabulky (tabulka 15) je vypočteno umístění institucí investičních úvěrů pomocí bodovací metody při jednotkových váhách. Jednotkové váhy jsou stanoveny pro základní porovnání těchto produktů, aniž by zde vstupovaly preference podniku na zvolená kritéria.

Tabulka 15 Bodovací metoda investičních úvěrů při jednotkových váhách

Srovnávané instituce	Úroková Sazba	RPSN	Předčasná splátka	Součet	Průměr	Pořadí
GE Money bank	28,10	30,32	95,48	153,90	51,30	4.
Komerční banka	26,12	26,46	99,65	152,23	50,74	5.
Sberbank CZ	57,36	48,52	99,26	205,14	68,38	2.
Česká spořitelna	100,00	100,00	99,95	299,95	99,98	1.
Peněžní dům	24,67	25,56	99,65	149,88	49,96	6.
Artesa	29,60	29,54	100	159,14	53,05	3.
Akcenta	20,18	20,36	99,26	139,80	46,60	7.
Váhy ukazatelů	1	1	1			
Charakter ukazatelů	-1	-1	-1			

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Pro přehlednost výsledků jsou hodnoty převedeny do následujícího grafu.



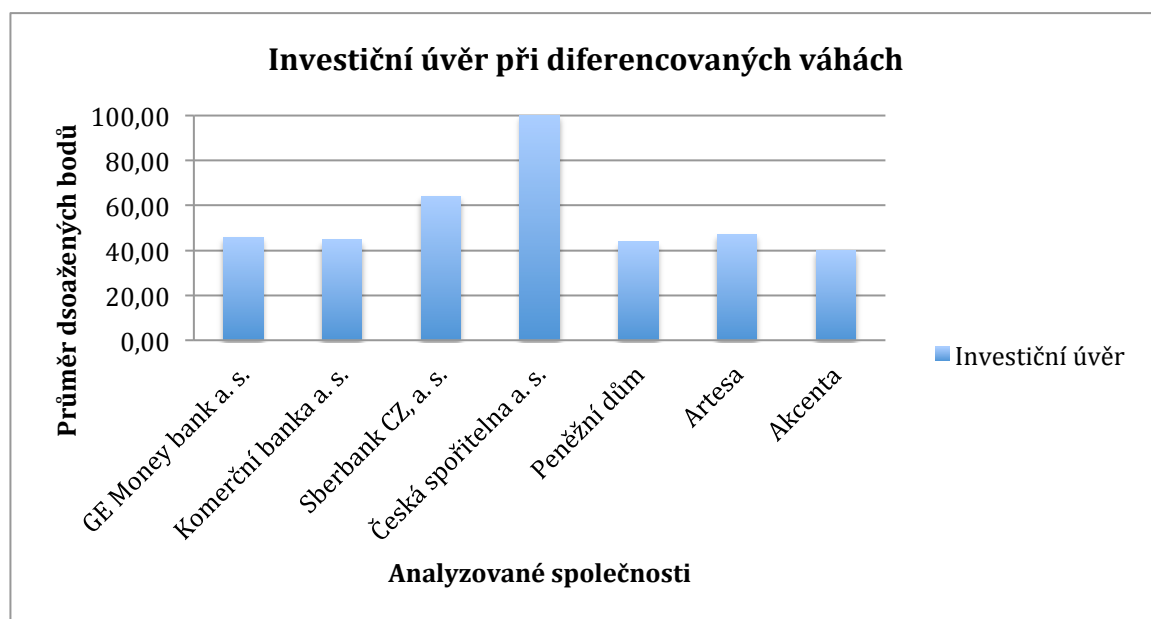
Graf 1 Investiční úvěr při jednotkových váhách

U diferencovaných vah se po dohodě s jednateli stanovily následující váhy. Nejvyšší hodnota s číslem 5 byla stanovena u ukazatele RPSN. Tento ukazatel se pro jednatele zdál jako nejdůležitější při výběru úvěru. Následuje ukazatel s hodnotou 4 pro roční úrokovou míru a váha 3 je stanovena na předčasné splacení úvěru.

Tabulka 16 Bodovací metoda investičního úvěru při diferencovaných váhách

Srovnávané instituce	Úroková sazba	RPSN	Předčasná splátka	Součet	Průměr	Pořadí
GE Money bank	112,41	151,62	286,43	550,45	45,87	4.
Komerční banka	104,47	132,32	298,96	535,75	44,65	5.
Sberbank CZ	229,46	242,59	297,77	769,82	64,15	2.
Česká spořitelna	400,00	500,00	299,85	1199,85	99,99	1.
Peněžní dům	98,67	127,80	298,96	525,43	43,79	6.
Artesa	118,40	147,69	300	566,09	47,17	3.
Akcenta	80,73	101,79	297,77	480,29	40,02	7.
Váhy ukazatelů	4	5	3	12		
Charakter ukazatelů	-1	-1	-1			

(Zdroj: Vlastní zpracování)



Graf 2 Investiční úvěr při diferencovaných váhách

5.1.2 Dílčí zhodnocení investičního úvěru

Při pohledu na výsledky bodovací metody při jednotkových váhách u investičních úvěrů je vidět, že nejlépe si vedla společnost Česká spořitelna a. s. Tato společnost nabídla jednoznačně nejvýhodnější úrokovou míru v hodnotě 2,22 % p. a. a také minimální poplatky což se projevilo v ukazateli RPSN, kde tento ukazatel vzrostl na 2,62 % p. a.

Jako druhá nejlépe vyhodnocená společnost se umístila společnost Sberbank CZ, a. s. Tato společnost nabídla úrokovou míru v hodnotě 3,87 % p. a., ale zároveň požaduje po klientovi vysoké poplatky, což má vliv na výši RPSN, který je u tohoto produktu ve výši 5,4 % p. a. Mezi trojici nejvýhodnějších investičních úvěrů se dostala i Artesa, spořitelní družstvo. Toto družstvo získalo body zejména za kritérium předčasné splátky, kde poplatek činí 0,25 % z výše nesplaceného úvěru.

Aplikace diferencovaných vah u zvolených kritérií neměla žádný vliv na pořadí produktů. Pořadí je tedy totožné s pořadím bodovací metody s jednotkovými váhami.

5.1.3 Analýza americké hypotéky

V případě tohoto druhu produktu je zvoleno více kritérií, jelikož společnost GE Money Bank a. s. nabízí produkt americké hypotéky v maximální hodnotě 1,5 mil. Kč. Tak jako při komparaci investičních úvěrů je komparace nejprve zaměřena na bodovací metodu při jednotkových váhách a následně při diferencovaných váhách. Kritéria hodnocení americké hypotéky jsou zvolena následovně:

- Výše úvěru
- Roční úroková míra
- RPSN
- Předčasná splátka

Tabulka 17 Výchozí tabulka americké hypotéky

Srovnávané instituce	Výše úvěru (v mil. Kč)	Roční úr. míra (v %)	RPSN (v %)	Předčasná splátka (v tis. Kč)
GE Money bank	1,5	8,39	8,85	502,5
Komerční banka	2	5,99	6,49	500
Sberbank CZ	2	4,69	4,86	505
Česká spořitelna	2	7,3	8,14	502,5
ČSOB	2	7,59	8,25	505
Raiffeisenbank	2	6,09	6,09	505

(Zdroj: Vlastní zpracování)

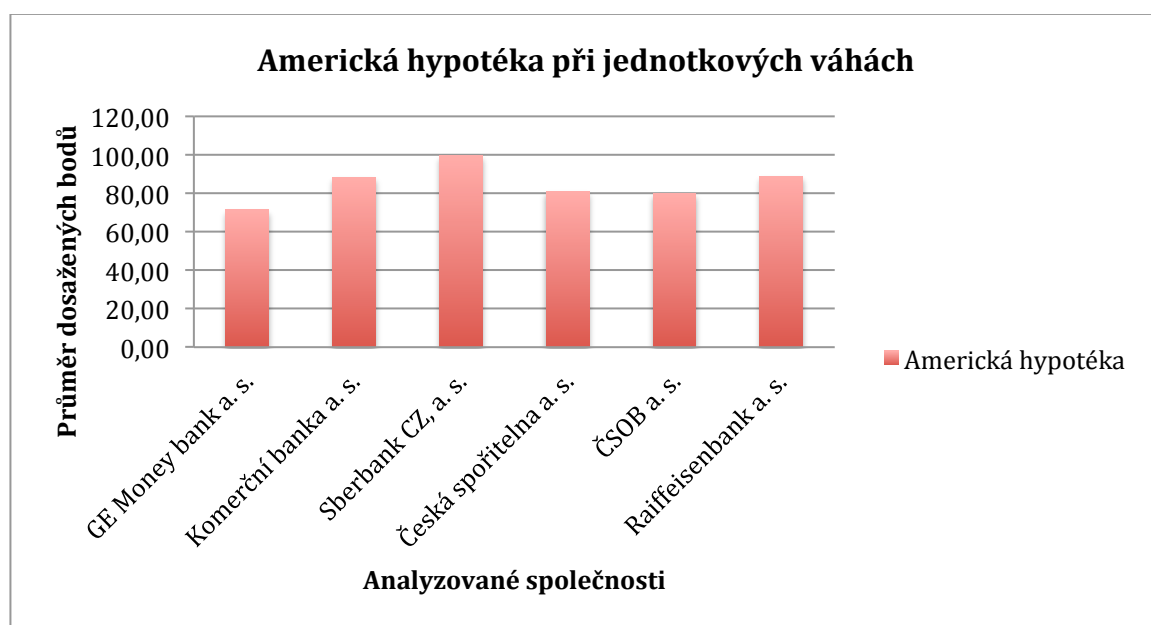
Výše uvedená tabulka (tabulka 17) znázorňuje výchozí hodnoty potřebné pro výpočet bodovací metody. Z důvodu existence nulové hodnoty u kritéria předčasné splátky produktu poskytnutý společností Komerční banka, a. s. byl proveden přepočet tohoto kritéria. Předčasná splátka je tedy upravena následovně. Podnik disponuje nevyužitými vlastními zdroji a rozhodl se předčasně splatit zbývající úvěr v hodnotě 500 tis. Kč. Od uvedené částky se vynásobí procentuální hodnota poplatku za předčasné splacení. Názorný příklad u společnosti GE Money Bank, a. s. vypadá takto: předčasná splátka = $500 \times 1,005 = 502,5$.

Nejprve je provedena bodovací metoda při jednotkových vahách, tedy bez zásahu důležitosti vah ukazatelů.

Tabulka 18 Bodovací metoda americké hypotéky při jednotkových váhách

Srovnávané instituce	Výše úvěru	Úroková míra	RPSN	Měsíční splátka	Součet	Průměr	Pořadí
GE Money bank	75	55,90	54,92	99,50	285,32	71,33	6.
Komerční banka	100	78,30	74,88	100	353,18	88,30	3.
Sberbank CZ	100	100,00	100,00	99,01	399,01	99,75	1.
Česká spořitelna	100	64,25	59,71	99,50	323,45	80,86	4.
ČSOB	100	61,79	58,91	99,01	319,71	79,93	5.
Raiffeisenbank	100	77,01	79,80	99,01	355,82	88,96	2.
Váhy ukazatelů	1	1	1	1	4		
Charakter ukazatelů	1	-1	-1	-1			

(Zdroj: Vlastní zpracování)



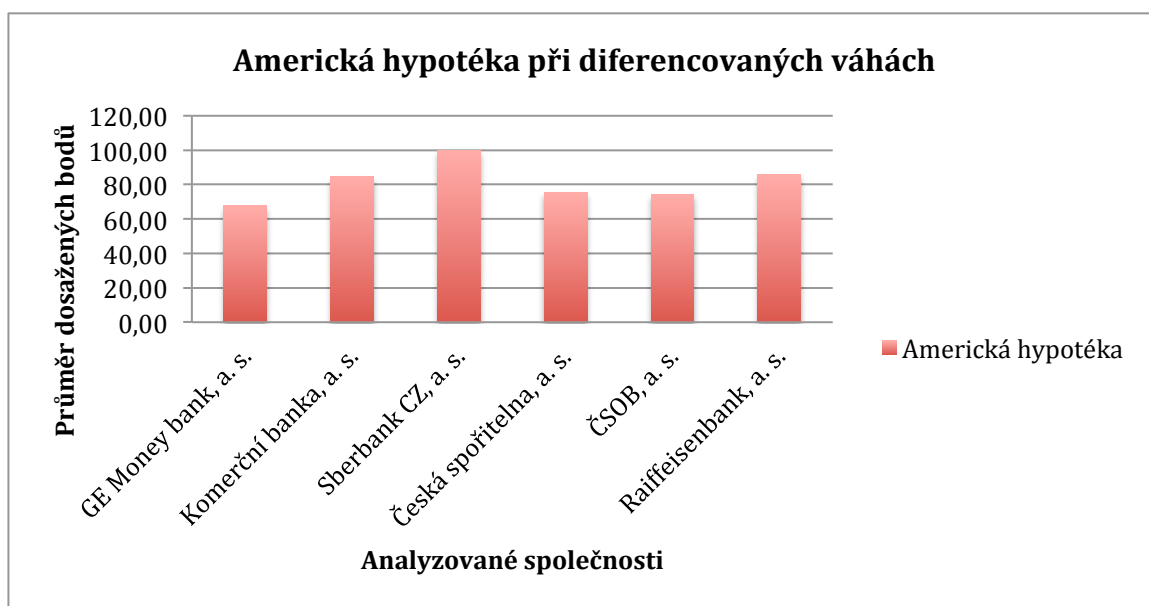
Graf 3 Americká hypotéka při jednotkových váhách

Důležitost vah je stanovena obdobně jako u komparace investičního úvěru uvedené v kapitole 5.1.1. Dochází zde pouze o rozšíření kritéria „výše úvěru“, který obdržel od managementu podniku váhu s hodnotou 2.

Tabulka 19 Bodovací metoda americké hypotéky při diferencovaných váhách

Srovnávané instituce	Výše úvěru	Úroková míra	RPSN	Předčasná splátka	Součet	Průměr	Pořadí
GE Money bank	150	223,60	274,58	298,51	946,68	67,62	6.
Komerční banka	200	313,19	374,42	300	1187,61	84,83	3.
Sberbank CZ	200	400,00	500,00	297,03	1397,03	99,79	1.
Česká spořitelna	200	256,99	298,53	298,51	1054,02	75,29	4.
ČSOB	200	247,17	294,55	297,03	1038,74	74,20	5.
Raiffeisenbank	200	308,05	399,01	297,03	1204,09	86,01	2.
Váhy ukazatelů	2	4	5	3	14		
Charakter ukazatelů	1	-1	-1	-1			

(Zdroj: Vlastní zpracování)



Graf 4 Americká hypotéka při diferencovaných váhách

5.1.4 Dílčí zhodnocení americké hypotéky

Při komparaci americké hypotéky pomocí bodovací metody s jednotkovými váhami jsou vidět vyrovnanější výsledky než u investičního úvěru. Je to dáno zejména tím, že obchodní banky u tohoto typu hypotéky poskytují spotřebitelům veřejně dostupné informace, kterým se může konkurence přizpůsobit. Nejvýhodnější podmínky pro

získání americké hypotéky získala společnost Sberbank CZ, a. s. Tato společnost nabídla tento produkt s roční úrokovou mírou v hodnotě 4,69 % p. a. a hodnota RPSN činí 4,86 % p. a. Druhý nejvýhodnější produkt americké hypotéky nabídla společnost Raiffeisenbank, a. s. s roční úrokovou mírou 6,09 %.

Při stanovení diferencovaných vah nenastává oproti komparaci s jednotkovými váhami žádná změna. Nejvýhodnější produkt tedy zůstává od společnosti Sberbank CZ, a. s.

5.1.5 Celková komparace vybraných produktů

V této části je řešen hlavní cíl této práce a to komparace vybraných finančních produktů. Oba dva zmíněné produkty, investiční úvěr a americká hypotéka, jsou společně prověřeny pomocí bodovací metody s jednotkovými a diferencovanými váhami. U těchto dvou produktů jsou stanovena 4 základní kritéria pro objektivní posouzení výhodnosti financování. Zvolené kritéria jsou následující:

- Výše úvěru
- Roční úroková míra
- RPSN
- Předčasné splacení

V následující tabulce jsou uvedena výchozí data pro zpracování bodovací metody a následné komparace. Modrá barva znázorňuje investiční úvěr a červená barva americkou hypotéku.

Tabulka 20 Výchozí tabulka celkové komparace

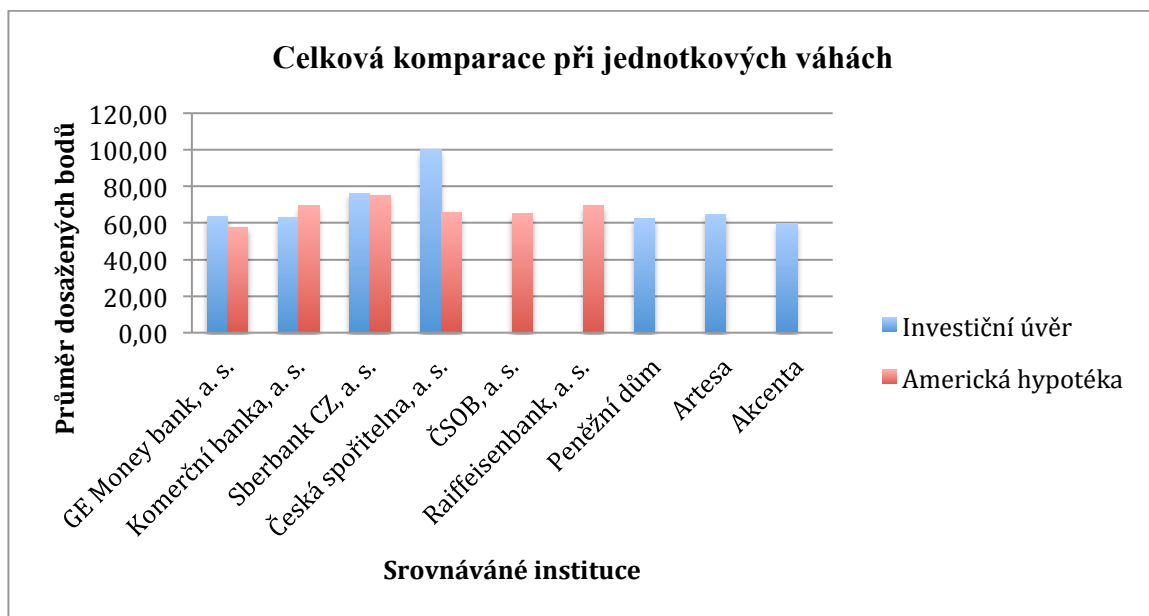
Srovnávané instituce	Výše úvěru (v mil. Kč)	Úroková míra (v %)	RPSN (v %)	Předčasná splátka (v tis. Kč)
GE Money bank	2	7,9	8,64	525
Komerční banka	2	8,5	9,9	503
Sberbank CZ	2	3,87	5,4	505
Česká spořitelna	2	2,22	2,62	501,5
Peněžní dům	2	9	10,25	503
Artesa	2	7,5	8,87	501,25
Akcenta	2	11	12,87	505
GE Money bank	1,5	8,39	8,85	502,5
Komerční banka	2	5,99	6,49	500
Sberbank CZ	2	4,69	4,86	505
Česká spořitelna	2	7,3	8,14	502,5
ČSOB	2	7,59	8,25	505
Raiffeisenbank	2	6,09	6,09	505

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Tabulka 21 Celková komparace produktů při jednotkových váhách

Srovnávané instituce	Výše úvěru	Úroková míra	RPSN	Předčasná splátka	Součet	Průměr	Pořadí
GE Money bank	100	28,10	30,32	95,24	253,66	63,42	9.
Komerční banka	100	26,12	26,46	99,40	251,99	63,00	10.
Sberbank CZ	100	57,36	48,52	99,01	304,89	76,22	2.
Česká spořitelna	100	100,00	100,00	99,70	399,70	99,93	1.
Peněžní dům	100	24,67	25,56	99,40	249,63	62,41	11.
Artesa	100	29,60	29,54	99,75	258,89	64,72	8.
Akcenta	100	20,18	20,36	99,01	239,55	59,89	12.
GE Money bank	75	26,46	29,60	99,50	230,57	57,64	13.
Komerční banka	100	37,06	40,37	100	277,43	69,36	5.
Sberbank CZ	100	47,33	53,91	99,01	300,25	75,06	3.
Česká spořitelna	100	30,41	32,19	99,50	262,10	65,53	6.
ČSOB	100	29,25	31,76	99,01	260,02	65,00	7.
Raiffeisenbank	100	36,45	43,02	99,01	278,48	69,62	4.
Váhy ukazatelů	1	1	1	1			
Charakter ukazatelů	1	-1	-1	-1			

(Zdroj: Vlastní zpracování)



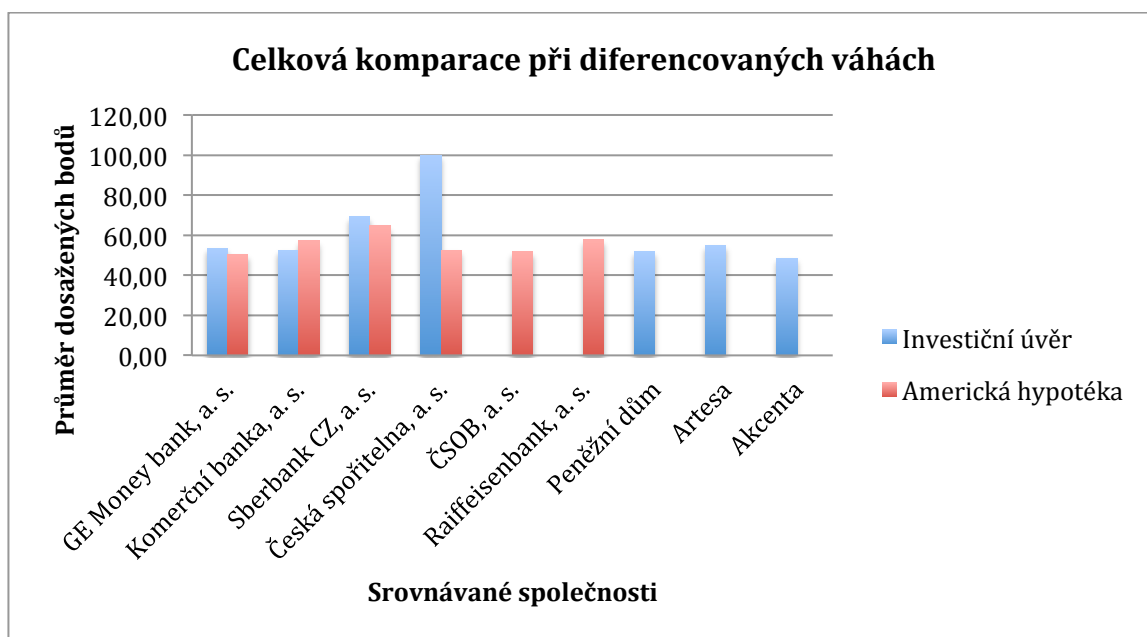
Graf 5 Celková komparace při jednotkových váhách

U diferencovaných vah jsou spolu s vedením společnosti stanoveny následující váhy. Nejvyšší hodnotu má opět kritérium RPSN v hodnotě váhy 5. Váhu s číslem 4 získala úroková míra, váhou 3 je označena výše předčasné splátky a nejmenší váha je přidělena výši úvěru.

Tabulka 22 Celková komparace produktů při diferencovaných váhách

Srovnávané instituce	Výše úvěru	Úroková míra	RPSN	Předčasná splátka	Součet	Průměr	Pořadí
GE Money bank	200	112,41	151,62	285,71	749,74	53,55	7.
Komerční banka	200	104,47	132,32	298,21	735,00	52,50	8.
Sberbank CZ	200	229,46	242,59	297,03	969,08	69,22	2.
Česká spořitelna	200	400,00	500,00	299,1	1399,10	99,94	1.
Peněžní dům	200	98,67	127,80	298,21	724,68	51,76	10.
Artesa	200	118,40	147,69	299,25	765,34	54,67	6.
Akcenta	200	80,73	101,79	297,03	679,54	48,54	13.
GE Money bank	150	105,84	148,02	298,51	702,37	50,17	12.
Komerční banka	200	148,25	201,85	300	800,10	57,15	5.
Sberbank CZ	200	189,34	269,55	297,03	905,92	64,71	3.
Česká spořitelna	200	121,64	160,93	298,51	731,09	52,22	9.
ČSOB	200	117,00	158,79	297,03	722,81	51,63	11.
Raiffeisenbank	200	145,81	215,11	297,03	870,95	57,71	4.
Váhy ukazatelů	2	4	5	3	14		
Charakter ukazatelů	1	-1	-1	-1			

(Zdroj: Vlastní zpracování)



Graf 6 Celková komparace při diferencovaných váhách

5.1.6 Dílčí zhodnocení celkové komparace investičních úvěrů a amerických hypoték

Nejvíce bodů u celkové komparace investičních úvěrů a amerických hypoték pomocí bodovací metody při jednotkových a diferencovaných váhách získala společnost Česká spořitelna, a. s. se svým investičním úvěrem. Svůj investiční úvěr nabízí s roční úrokovou mírou v hodnotě 2,22 % p. a. S tímto úvěrem se vážou také nízké poplatky, které byly přepočteny na ukazatel RPSN v hodnotě 2,62 % p. a. Na druhém místě se umístila společnost Sberbank CZ, a. s. také s produktem investičního úvěru s úrokovou mírou 3,87 % p. a. a RPSN s 5,4 % p. a. Od třetího do pátého místa se umístily produkty americké hypotéky od společností Sberbank CZ, a. s., Raiffeisenbank, a. s. a Komerční banky, a. s.

Od páté pozice dochází pomocí použití diferencovaných vah k rozdílným výsledkům. Na 6. pozici při diferencovaných váhách se nachází první z analyzovaných družstevních záložen, a to Artesa, spořitelní družstvo. Při jednotkových váhách přitom tato společnost obsadila 8. místo. Rozdíl mezi těmito místy určuje zejména kritérium předčasné splátky s váhou hodnoty 3. Při zvolení důležitosti vah se také polepšily

společnosti GE Money bank, a. s., Komerční banka, a. s., Peněžní dům, spořitelní družstvo. Naopak nejmenší počet bodu při diferencovaných váhách získala společnost Akcenta, spořitelní družstvo.

6 Vlastní doporučení pro financování společnosti

V celkovém vyhodnocení výhodnosti finančních produktů nabízených obchodními bankami a družstevními záložnami při použití bodovací metody se nejlépe umístil **investiční úvěr od České spořitelny, a. s.** Ze všech úvěrových produktů nabízí nejoptimálnější podmínky financování a tím se stává bezkonkurenčně nejvýhodnějším.

Jako druhá nejvýhodnější volba se jeví nabídka investičního úvěru od společnosti Sberbank CZ, a. s., která nabízí výhodnou roční úrokovou míru, ale tento úvěr má oproti České spořitelně vysoké náklady s pořízením úvěru. Pro umístění na třetí pozici padla poprvé volba na produkt americké hypotéky, rovněž od společnosti Sberbank CZ, a. s.

Z informací získaných z komparací úvěrových produktů je zřejmé, že managementu podniku **je doporučen produkt investičního úvěru od České spořitelny, a. s.**, která si doporučení podniku vysloužila nejen svými kvalitními podmínkami, ale také velmi profesionálním jednáním, které u některých společností nebylo zaznamenáno. Tento produkt má také přijatelnou dobu splatnosti 3 let. Pokud by však podnik disponoval nevyužitými vlastními zdroji, je možné tento úvěr předčasně splatit s výhodným poplatkem 0,3 % z výše nesplaceného úvěru. Druhou alternativou doporučení se stává investiční produkt od společnosti Sberbank CZ, a. s. Tato banka se po vstupu hlavního akcionáře Sberbank Europe AG jeví jako instituce stabilní a spolehlivá. V této komparativní analýze to také dokázala tím, že nabízí velmi výhodné podmínky k investičnímu úvěru, ale také k americké hypotéce. Nicméně nevýhodou této banky jsou především poplatky vázané s pořízením úvěru a poplatek za předčasné splacení úvěru, který by v tomto případě činil 1 % z výše nesplaceného úvěru.

Upozornil bych také, že jsou zde porovnávány koncepčně zcela odlišné produkty. Jak jsem uvedl v předchozích kapitolách, úvěrový produkt americká hypotéka se u většiny bankovních institucí nabízí pouze fyzickým osobám. Tento způsob financování je však právně možný a je tak na uvážení každého žadatele, zda podstoupí riziko zástavy vlastní nemovitosti. Z těchto důvodů, a existence výhodnějších podmínek u investičních úvěrů

bank České spořitelny, a. s. a Sberbank CZ, a. s., bych však využití tohoto typu produktu managementu podniku nedoporučoval.

Se zástavou nemovitosti se lze setkat u investičních úvěrů, a to především u družstevních záložen. U obchodních bank je zajištění úvěru řešeno především blankosměnkou nebo zástavou bankovního účtu.

Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo nalezení a zvolení nejvýhodnějšího druhu úvěrového produktu pro právnické osoby se specifickými požadavky podniku.

V teoretické části této práce jsem se zabýval strukturou bankovního systému České republiky. Následně jsem charakterizoval funkce a vlastnosti centrální banky, obchodních bank a družstevních záložen. Dále jsem v teoretické části práce provedl typologii úvěrových produktů a jejich charakteristiku.

V praktické části jsem zvolil možnosti financování pro uvedený konkrétní případ podniku. Jednalo se o investiční úvěr a americkou hypotéku, u kterých jsem vypracoval analýzu a komparaci. U investičních úvěrů jsem provedl výpočet čtvrtletních splátek a u americké hypotéky splátek měsíčních. Na základě požadavků managementu podniku jsem vypočítal roční procentní sazbu nákladů na úvěr neboli RPSN, které se u amerických hypoték uvádí povinně ze zákona, ale u investičních úvěrů nikoli. Ke komparaci úvěrových produktů jsem využil bodovací metody s jednotkovými a diferencovanými váhami s vybranými kritérii a váhami, které byly stanovené managementem podniku, kterého se tato problematika týká.

Dle provedené bodovací metody při jednotkových i diferencovaných váhách jsem doporučil podniku využít služby a produkty investičního úvěru od společnosti Česká spořitelna, a. s. Tato společnost nabídla ze všech analyzovaných a komparovaných produktů nejvýhodnější podmínky pro nejdůležitěji stanovená kritéria.

Dále bych také uvedl, že komparace byla provedena na základě managementem stanovených kritérií, je tedy zřejmé, že při stanovení jiných kritérií a vah, než jsou uvedeny v této práci, se mohou výsledky bodovací metody lišit. Záleží pouze na zájemci, jaké si stanoví požadavky a jejich důležitost při výběru úvěrového produktu.

Seznam použitých zdrojů

Monografie

DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2005, viii, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1.vyd. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7.

REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 3. rozš. vyd. Ostrava: KEY Publishing, 2011. 690 s. ISBN 978-80-7418-128-3.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M. a PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. 300 s. ISBN 978-80-247-4636-4.

Internetové zdroje

AKCENTA CZ, a. s. Informace. *finance.akcenta.eu* [online]. 2014 [cit. 2014-04-26].

Dostupné z: <http://www.finance.akcenta.eu/informace.html>

ARTESA, spořitelní družstvo. Artesa Development. *artesa.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <https://www.artesa.cz/firemni-finance/uvery-a-financovani/uvery/artesa-development/>

ARTESA, spořitelní družstvo. Firemní finance. *artesa.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <https://www.artesa.cz/firemni-finance/>

ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. O produktu. *csas.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-04-02].

Dostupné z: <https://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/americka-hypoteka/o-produktu-d00020169>

ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. Profil České spořitelny. *csas.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA a. s. Sazebník pro fyzické osoby - občany. *csob.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, a. s. O společnosti ČSOB. *csob.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/>

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, a. s. Úrokové sazby hypotečních úvěrů. *csob.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Urokovye-sazby/Stranky/Urokovye-sazby-hypotecnich-uveru.aspx>

FINANCE-MEDIA. RPSN jako hlavní ukazatel úvěru. *finance.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-03-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/197368-rpsn-jako-hlavni-ukazatel-uveru/>

FINANCE MEDIA, s. r. o. Raiffeisenbank americká hypotéka univerzál. *finance.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-americkych-hypotek/du8129-135-raiffeisenbank-americka-hypoteka-univerzal/>

FINCENTRUM a. s. Výsledky. *Bankaroku.cz* [online]. ©2002-2014 [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <http://www.bankaroku.cz/vysledky/>

GE MONEY BANK, a. s. O společnosti GE Money. *Gemoney.cz* [online]. ©2001-2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/o-nas/ge-money>

INTERNET INFO, s. r. o. Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru. *mesec.cz* [online]. ©1998 – 2014 [cit. 2014-03-13]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/doklady-nutne-k-poskytnuti-hypotecniho-uveru/>

KOMERČNÍ BANKA, a. s. O nás. *Kb.cz* [online]. ©2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

PENĚŽNÍ DŮM, spořitelní družstvo. O nás. *peneznidum.cz* [online]. ©2002-2010 [cit. 2014-04-17]. Dostupné z: <http://www.peneznidum.cz/o-nas.html>

RAIFFEISENBANK, a. s. O bance. *rb.cz* [online]. ©2008-2014 [cit. 2014-03-17]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/>

SBERBANK CZ, a. s. Představení banky. *Sberbankcz.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-03-15]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>

Zákony

Zákon č. 87/1995 Sb., *o spořitelních a úvěrních družstvech*.

Jiné

BARTOŠOVÁ, J (ústní sdělení). Peněžní dům, spořitelní družstvo, Havlíčkova 1221, Uherské Hradiště 14. dubna 2014.

HOLÝ, T (ústní sdělení). Zákaznický servis GE Money bank, a. s., 23. března 2014.

MRŠTNÁ, A (ústní sdělení). Akcenta, spořitelní družstvo, Gočárova třída 312, Hradec Králové 24. dubna 2014.

NAVRÁTIL, J. (ústní sdělení). Česká spořitelna, a. s., Třída Svobody 19, Olomouc 25. dubna 2014.

SCHMIDTOVÁ, M (ústní sdělení). Komerční banka, a. s., Masarykovo nám. 76, Hranice 17. dubna 2014.

VYMĚTAL, T (ústní sdělení). Sberbank CZ, a. s., Křižkovského 5, Olomouc 15. dubna 2014.

Seznam tabulek

Tabulka 1 Investiční úvěr GE Money bank, a. s.	28
Tabulka 2 Americká hypotéka GE Money bank, a. s.	29
Tabulka 3 Investiční úvěr Komerční banka, a. s.	30
Tabulka 4 Americká hypotéka Komerční banka, a. s.	31
Tabulka 5 Investiční úvěr Sberbank CZ a. s.	32
Tabulka 6 Americká hypotéka Sberbank CZ, a. s.	32
Tabulka 7 Investiční úvěr Česká spořitelna a. s.	33
Tabulka 8 Americká hypotéka Česká spořitelna a. s.	34
Tabulka 9 Americká hypotéka Československá obchodní banka a. s.	35
Tabulka 10 Americká hypotéka Raiffeisenbank a. s.	36
Tabulka 11 Investiční úvěr Peněžní dům, spořitelní družstvo.....	37
Tabulka 12 Investiční úvěr Artesa, spořitelní družstvo	38
Tabulka 13 Investiční úvěr Akcenta, spořitelní družstvo	39
Tabulka 14 Výchozí tabulka investičních úvěrů.....	40
Tabulka 15 Bodovací metoda investičních úvěrů při jednotkových váhách	41
Tabulka 16 Bodovací metoda investičního úvěru při diferencovaných váhách	42
Tabulka 17 Výchozí tabulka americké hypotéky	44
Tabulka 18 Bodovací metoda americké hypotéky při jednotkových váhách	45
Tabulka 19 Bodovací metoda americké hypotéky při diferencovaných váhách	46
Tabulka 20 Výchozí tabulka celkové komparace	48
Tabulka 21 Celková komparace produktů při jednotkových váhách	49
Tabulka 22 Celková komparace produktů při diferencovaných váhách.....	50

Seznam grafů

Graf 1 Investiční úvěr při jednotkových váhách.....	41
Graf 2 Investiční úvěr při diferencovaných váhách.....	42
Graf 3 Americká hypotéka při jednotkových váhách	45
Graf 4 Americká hypotéka při diferencovaných váhách	46
Graf 5 Celková komparace při jednotkových váhách.....	49
Graf 6 Celková komparace při diferencovaných váhách.....	51